

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

korteriühistu nimi: Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu

täiendav nimi: Korteriühistu Kadaka tee 159

registrikood: 80167599

telefon: +372 58117369

e-posti aadress: kadakatee159@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Tulemiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Netovara muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Laenukohustised	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	12
Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud	13
Lisa 9 Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Intressikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Muud tulud, muud kulud	15
Korteriomandite majandamiskulud	16
Aruande allkirjad	18

Tegevusaruanne

Korteriühistu Kadaka tee 159 asukohaga Tallinn, Kadaka tee 159 põhilisteks eesmärkideks on elamu ja selle juurde kuuluva maa ühine majandamine ning seoses sellega ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, samuti ühistu liikmetele eluruumi kasutamisega seotud teenuste osutamine.

KÜ kohustused on: elamu kindlustamine elutegevuseks vajalike kommunaalteenustega (soojus, vesi, elekter jne), elamu tehnosüsteemide regulaarne hooldus ning remontide läbiviimine ja rikete kõrvaldamine, elamu juurde kuuluva territooriumi ja sellel paiknevate rajatiste, samuti üldkasutatava ala (trepikodade, keldrite) hooldus ja korrashoid.

Korteriühistu Kadaka tee 159 asutati ja registreeriti 2002. aastal.

KÜ tööd korraldab juhatus. Juhatus on 3- liikmeline. Juhatuse tööd korraldab juhatuse esimees.

2020.aasta jooksul oli läbi viidud üks üldkoosolek - 25.06.2020.a kus otsustati:

- kinnitada 2019.a majandusaasta aruanne;
- kinnitada 2020.a majanduskava;
- suurendada reservkapital 8 000 euroni;
- teostada rõdude remont.

Majandusaastal teostati remonditöid omavahendite arvelt kokku summas 10 602 eurot (rõdude remont). Kasutamata remonditasude jääk aasta lõpus oli 24 160 eurot.

Majandusaasta lõppes negatiivse tulemiga summas 244 eurot mis kaetakse eelmiste perioodide positiivse tulemi arvelt.

2021. aastaks ei kavandata suuremahulisi töid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	37 339	39 124	
Nõuded ja ettemaksed	17 892	17 694	2
Kokku käibevarad	55 231	56 818	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	18 770	29 847	2
Kokku põhivarad	18 770	29 847	
Kokku varad	74 001	86 665	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	11 075	10 928	3
Võlad ja ettemaksed	7 206	7 419	4
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	24 160	25 437	7
Kokku lühiajalised kohustised	42 441	43 784	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 770	29 847	3
Kokku pikaajalised kohustised	18 770	29 847	
Kokku kohustised	61 211	73 631	
Netovara			
Reservkapital	8 000	7 000	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	5 034	5 805	
Aruandeaasta tulem	-244	229	
Kokku netovara	12 790	13 034	
Kokku kohustised ja netovara	74 001	86 665	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tulud			
Liikmetelt saadud tasud	26 210	16 143	8
Muud tulud	28	14	14
Kokku tulud	26 238	16 157	
Kulud			
Sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	-10 602	-984	9
Mitmesugused tegevuskulud	-4 998	-4 758	10
Tööjõukulud	-10 418	-9 536	11
Muud kulud	0	-3	14
Kokku kulud	-26 018	-15 281	
Põhitegevuse tulem	220	876	
Intressikulud	-464	-647	12
Aruandeaasta tulem	-244	229	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood põhitegevusest			
Põhitegevuse tulem	220	876	
Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51	1 505	
Põhitegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-213	-974	
Laekumised sihtotstarbelistest tasudest, annetustest, toetustest	-1 277	8 341	7
Kokku rahavood põhitegevusest	-1 321	9 748	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenude tagasimaksed	10 930	10 764	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	10 930	10 764	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-10 930	-10 764	3
Makstud intressid	-464	-647	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-11 394	-11 411	
Kokku rahavood	-1 785	9 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 124	30 023	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 785	9 101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	37 339	39 124	

Netovara muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku netovara
	Sihtkapital/ Osakapital nimiväärtuses/ Reservkapital	Akumuleeritud tulem	
31.12.2018	6 700	6 105	12 805
Aruandeaasta tulem		229	229
Muud muutused netovaras	300	-300	0
31.12.2019	7 000	6 034	13 034
Aruandeaasta tulem		-244	-244
Muud muutused netovaras	1 000	-1 000	0
31.12.2020	8 000	4 790	12 790

Üldkoosoleku otsusega suurendati akumuleeritud tulemi arvelt reservkapitali.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Korteriühistu Kadaka tee 159 2020.a majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes.

Rahavoogude aruandes kajastatakse korteriühistu aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid, rühmitatuna põhitegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Põhitegevuse rahavood on kajastatud kaudsel meetodil, investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood otsesel meetodil.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Liikmetelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadeldud igat nõuet eraldi. Kõik nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustised

Kõik kohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised kohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Varade ja kohustiste jaotamisel lühi- ja pikaajalisteks on lähtutud raamatupidamise toimkonna juhendist RTJ 2, sh:

- lühiajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast arvates;
- pikaajalise kohustisena käsitletakse pangalaenu, mille tasumise tähtaeg on pikem kui 12 kuud bilansipäevast arvates.

Pangalaenu võlgnevus on bilansis kajastatud intressideta. Intressikulu on perioodikulu, mis kajastub selle majandusaasta aruandes, millal intress tasumisele kuulub. Elamu remonti põhivarana bilansis arvele võetud ei ole, on lähtutud asjaolust, et elamu on korteriomanike omand, mis korteriühistu bilansis ei kajastu. Saadud pikaajaline laen on kajastatud KÜ kohustisena pangale bilansi passivas ning KÜ nõudena korteriomanike vastu bilansi aktivas. Sellisel kajastamisel on lähtutud asjaolust, et laenu tagatisena käsitletakse korteriühistu nõudeid korteriomanike vastu.

Tulud

Liikmetelt saadud mittesihotstarbelisi tasusid kajastatakse tuluna perioodis, mille eest need on tasutud. Sihotstarbelisi tasusid ühistu liikmetelt kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil toimub nende arvelt remontide tegemine. Intressitulu arvestatakse tekkepõhiselt.

Kulud

Laenutehingute vahendamisel remondikulud aruandes ei kajastu, need avalikustatakse aastaaruande lisades. Pikaajalise laenu intresse kajastatakse kuluna selle aasta tulude ja kulude aruandes, millal need tasumisele kuuluvad.

Seotud osapooled

Seotud isikuteks on korteriühistu juhatuse liikmed ja revisjonikomisjoni liikmed.

Tulemiaruaruande koostamisel on lähtutud RTJ14 lisas toodud skeemist. Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhiselt, tulude ja kulude vastavuse printsiibist lähtudes. Makstud kommunaalmaksete ja muude vahendatud kaupade ja teenuste summasid ei ole kajastatud kuluna ega saadud summasid tuluna, pluss- või miinustulemid vahendusest on esitatud muude tulude või muude kuludena.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	87	87		
Muud nõuded	29 848	11 078	18 770	
Laenunõuded	29 845	11 075	18 770	3
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	152	152		
Nõuded liikmete vastu	6 575	6 575		
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 662	17 892	18 770	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Muud nõuded	40 778	10 931	29 847	
Laenunõuded	40 775	10 928	29 847	3
Intressinõuded	3	3		
Ettemaksed	152	152		
Nõuded liikmete vastu	6 611	6 611		
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 541	17 694	29 847	

Nõuded liikmete vastu on hinnatud individuaalselt. Bilansis on kajastatud tõenäoliselt laekuvad nõuded, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid ei ole. Võlgnevuse sees on ka maksed detsembrikuu eest (5 810 eurot), milliste tähtaeg on jaanuaris 2021.a.

Muude ostjatena käsitletakse isikuid kes ei ole KÜ liikmed.

Kirjel „Intressinõuded“ on näidatud SEB panga poolt arvestatud, kuid aruandepäevaks veel laekumata konto intress.

Ettemaksetena on kajastatud ettemakstud elamu kindlustusmaksed.

Laenunõuetena liikmete vastu on kajastatud korterimanikelt saadavad maksed 2008.a teostatud renoveerimistööde katteks, mis olid rahastatud SEB panga pikaajalise laenu abil. Laenunõuded liikmete vastu on võrdsed korteriühistu kohustisega pikaajalise pangalaenu tagasimakse osas.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	29 845	11 075	18 770		1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	29 845	11 075	18 770				
Laenukohustised kokku	29 845	11 075	18 770				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Renoveerimislaen	40 775	10 928	29 847		1,65% + 6 kuu euribor	EUR	28.08.2023
Pikaajalised laenud kokku	40 775	10 928	29 847				
Laenukohustised kokku	40 775	10 928	29 847				

Laenuandja SEB pank.

Sihtotstarve: elamu renoveerimine

Tasutud 2019.a -10 764 €

Võlg 31.12.2019.a 40 775 €

Tasutud 2020.a -10 930 €

Võlg 31.12.2020.a 29 845 €

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil on kajastatud hinnanguliselt lähtudes 31.12.2020.a seisuga kehtinud laenuintressist.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 059	5 059	
Võlad töövõtjatele	1 095	1 095	5
Maksuvõlad	547	547	6
Muud võlad	4	4	
Saadud ettemaksed	501	501	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 206	7 206	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 560	5 560	
Võlad töövõtjatele	974	974	5
Maksuvõlad	511	511	6
Muud võlad	4	4	
Saadud ettemaksed	370	370	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 419	7 419	

31.12.2020 on ühistul tasumata arved mis olid esitatud teenindajate poolt 2020.a detsembrikuus osutatud teenuste eest (sh arved soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni, gaasi, elektrienergia, prügiveo ja hoolduse eest). Nimetatud arvete maksetähtaeg on 2021.a jaanuaris.

Kirjel "Muud võlad" on Swedbanki poolt detsembris edastatud e-arvete teenustasud.

Kirjel "Saadud ettemaksed" on:

- korteriomaniike tavapäraseid ettemaksed KÜle 431 € (2019.a 325 €);
- ettemaksed kommunaalteenuste eest 70 € (2019.a 45 €).

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	874	777
Puhkusetasude kohustis	221	197
Kokku võlad töövõtjatele	1 095	974

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	175	188
Sotsiaalmaks	360	313
Kohustuslik kogumispension	5	4
Töötuskindlustusmaksed	7	6
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	547	511

Lisa 7 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused (eurodes)

	31.12.2018	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2019	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	17 096	9 325		26 421	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-984	-984	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	17 096	9 325	-984	25 437	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	17 096	9 325	-984	25 437	
	31.12.2019	Laekunud	Kajastatud tulemiaruan	31.12.2020	Lisa nr
	Kohustised			Kohustised	
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks					
Kasutamata remonditasud	25 437	9 325		34 762	
Remonditasude arvelt teostatud kulud			-10 602	-10 602	9
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	25 437	9 325	-10 602	24 160	
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	25 437	9 325	-10 602	24 160	

Kirjel "Kasutamata remonditasud" on näidatud korteriomanike poolt tasutud kuid ühistu poolt veel kasutamata remondivahendid. Korteriühistule laekuvad remonditasud kajastatakse tuluna perioodis, mil toimub nende arvelt remontide tegemine.

Lisa 8 Liikmetelt saadud tasud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mittesihotstarbelised tasud			
Hooldustasud	9 255	8 623	
Haldustasud	5 889	5 889	
Sihotstarbelised tasud			
Remonditasud	10 602	984	9
Tasud laenuintressi katteks	464	647	12
Kokku liikmetelt saadud tasud	26 210	16 143	

Lisa 9 Sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud

(eurodes)

	2020	2019
Remonditööd	10 602	0
Uurimis- ja arengukulud	0	984
Kokku sihotstarbeliselt finantseeritud projektide otsesed kulud	10 602	984

2020.a - rõdude remont, ehituse järelevalve.

2019.a - rõdude ekspertiis.

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Heakorrakulud	675	29
Tehnosüsteemide hoolduskulud	1 991	2 331
Halduskulud	2 332	2 398
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 998	4 758

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	7 802	7 143
Sotsiaalmaksud	2 616	2 393
Kokku tööjõukulud	10 418	9 536
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	464	647
Kokku intressikulud	464	647

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Liikmete arv majandusaasta lõpu seisuga		
	31.12.2020	31.12.2019
Füüsilisest isikust liikmete arv	87	90

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Asutajad ja liikmed	36 420	24 949	47 386	26 095

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	2 602	2 602

Lisa 14 Muud tulud, muud kulud

(eurodes)

	2020			2019
	Määratud maksed	Tarnijate arved	Tulem	Tulem
Soojusenergia	29 917	-29 916	1	1
Vesi ja kanalisatsioon	7 445	-7 445	0	0
Üldelekter	747	-746	1	-1
Gaas	1 033	-1 032	1	0
Prügivedu	2 264	-2 263	1	-1
Kindlustus	607	-607	0	-1
E-arvete edastamise teenustasu	108	-107	1	1
Muud vahendatud kaubad ja teenused	166	-166	0	0
Vahendustegevuse tulem			5	-1
Saadud viivised	20		20	11
Pangakonto intressid	3		3	3
Muud			0	-2
Kokku muud tulud			28	14
Kokku muud kulud			0	-3

Korteriomandite majandamiskulud

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 1	1049 EUR
korter 2	1013 EUR
korter 3	874 EUR
korter 4	669 EUR
korter 5	857 EUR
korter 6	959 EUR
korter 7	767 EUR
korter 8	666 EUR
korter 9	1025 EUR
korter 10	945 EUR
korter 11	918 EUR
korter 12	596 EUR
korter 13	901 EUR
korter 14	916 EUR
korter 15	849 EUR
korter 16	723 EUR
korter 17	836 EUR
korter 18	1057 EUR
korter 19	816 EUR
korter 20	557 EUR
korter 21	867 EUR
korter 22	1271 EUR
korter 23	1041 EUR
korter 24	1016 EUR
korter 25	876 EUR
korter 26	1253 EUR
korter 27	1296 EUR
korter 28	1347 EUR
korter 29	899 EUR
korter 30	1109 EUR
korter 31	925 EUR
korter 32	1020 EUR
korter 33	981 EUR
korter 34	1239 EUR
korter 35	911 EUR
korter 36	950 EUR
korter 37	990 EUR
korter 38	1114 EUR
korter 39	894 EUR
korter 40	1003 EUR
korter 41	950 EUR
korter 42	1156 EUR

Korteriomand	Majandamiskulud
korter 43	1076 EUR
korter 44	900 EUR
korter 45	934 EUR
korter 46	1141 EUR
korter 47	1713 EUR
korter 48	877 EUR
korter 49	856 EUR
korter 50	1413 EUR
korter 51	1082 EUR
korter 52	953 EUR
korter 53	857 EUR
korter 54	1170 EUR
korter 55	1181 EUR
korter 56	997 EUR
korter 57	1053 EUR
korter 58	1585 EUR
korter 59	1026 EUR
korter 60	940 EUR
korter 61	640 EUR
korter 62	1046 EUR
korter 63	1100 EUR
korter 64	893 EUR
korter 65	753 EUR
korter 66	825 EUR
korter 67	1014 EUR
korter 68	1329 EUR
korter 69	628 EUR
korter 70	920 EUR
korter 71	938 EUR
korter 72	966 EUR
korter 73	678 EUR
korter 74	822 EUR
korter 75	1032 EUR
korter 76	988 EUR
korter 77	809 EUR
korter 78	962 EUR
korter 79	917 EUR
korter 80	1015 EUR
Kokku:	78130 EUR

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.06.2021

Tallinn, Kadaka tee 159 korteriühistu (registrikood: 80167599) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI LAGODA	Juhatuse liige	11.06.2021

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58117369
E-posti aadress	oksanakalinskaja@gmail.com